



La recherche à Windsor et les partenariats communautaires

Depuis toujours, Windsor se trouve au coeur du changement. Située tout près de Detroit, cette ville bat au rythme des industries canadienne et américaine de l'automobile et du flux du commerce transfrontalier. Mais bien que l'économie de cette région ait connu des périodes dynamiques, les retombées d'un ralentissement économique peuvent également y être intensifiées, surtout lorsqu'il s'agit du secteur de l'habitation, lequel doit suivre la cadence de la demande de main-d'oeuvre qui évolue rapidement et d'une population qui se diversifie.

En dépit du contexte économique actuel qui, selon certains, représente les plus grandes difficultés que l'on ait connues depuis les années 1930, Windsor est la preuve qu'une culture qui valorise une approche collective en matière de recherche sur le logement peut continuer de favoriser l'innovation dans ce secteur.

Stratégie axée sur une collectivité bien informée

Lorsque la Ville a pris en charge le logement social, en 2001, il a été décidé qu'une approche axée sur le partenariat serait nécessaire pour bien comprendre les besoins en matière de logement qui existent à Windsor. Ainsi, un an plus tard, une coalition a été formée, réunissant 34 organismes communautaires et intervenants des secteurs de l'habitation, de la santé, de l'éducation et des services sociaux.

Maintenant connue sous le nom de Stratégie de partenariat visant le logement, la coalition a mené des consultations générales auprès de la collectivité pour se pencher sur l'itinérance et établir les priorités pour leur plan. La coalition a également entrepris des études portant, entre autres, sur le cycle de l'itinérance, les conditions de logement des nouveaux arrivants, l'itinérance en

À propos du Comité national de recherche sur le logement

Créé en 1986, le Comité national de recherche sur le logement (CNRL) se compose de représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, municipaux, de l'industrie, des organismes de logement social, de la communauté académique et des consommateurs. Le Comité poursuit les objectifs suivants :

- cerner les secteurs prioritaires de la recherche ou de la démonstration dans le domaine de l'habitation;
- favoriser une meilleure collaboration, former des partenariats et réduire le chevauchement des activités de recherche;
- encourager le soutien à l'égard de la recherche en habitation; et
- promouvoir la diffusion, la mise en application et l'adoption des résultats de la recherche.

En plus de son comité plénier, le CNRL fonctionne également grâce à des groupes de travail qui échangent de l'information, discutent des lacunes en recherche et entreprennent des travaux de recherche. À l'heure actuelle, les groupes de travail abordent des questions comme les données du logement, les sans-abri, logements et collectivités durables, et les besoins particuliers. Les membres du CNRL soumettent également des articles destinés au *bulletin du CNRL*, lequel est publié deux fois l'an et participent au réseautage de leur collectivité en ligne : www.nhrc-cnrl.ca

Le CNRL est coprésidé par John Black, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), et Michael Buda, Fédération des municipalités. La SCHL fournit les services de secrétariat au Comité et produit ce bulletin.

Pour nous joindre

Pour obtenir de plus amples renseignements, communiquer avec :
David Stansen, Co-ordinateur

SCHL Bureau national
700, chemin de Montréal, C2-346
Ottawa (Ontario) K1A 0P7
Tél. : 613-748-2427
Télééc. : 613-748-2402
Courriel : dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Pour commander un *bulletin du CNRL* ou s'abonner : Tél. : 1-800-668-2642
(Publication n° 66417)

suite de la page couverture

milieu rural et la situation du logement pour les immigrants et les réfugiés. Ces travaux ont ainsi permis d'établir un profil communautaire sur la population, la dynamique entre le logement et le revenu, les tendances et les risques en matière d'itinérance, et d'analyser les actifs de la collectivité.

En 2004, la ville ayant besoin d'une meilleure vue d'ensemble des besoins en matière de logement pour tout le comté de Windsor-Essex, elle a entrepris des consultations générales qui sont devenues la pierre angulaire des stratégies de recommandations et d'analyse du logement (SRAL).

Debbie Cercone, directrice générale du Logement et des services aux enfants de la Ville de Windsor affirme que le principal défi dans l'élaboration des SRAL a été « d'assurer des consultations efficaces et une participation adéquate de la part des groupes de travail », comme défi central de l'élaboration de la stratégie, ainsi que « la persévérance pour obtenir les informations les plus récentes et pertinentes afin d'appuyer le travail. »

Parmi les découvertes les plus surprenantes figure celle qui révèle que plus de 24 % des citoyens consacraient au moins 50 % de leur revenu au loyer. L'ensemble des conclusions a servi à formuler 78 recommandations à l'intention du conseil municipal. La persévérance des chercheurs a aussi encouragé les changements de points de vue. « Grâce au rapport SRAL, nous avons constaté qu'un logement doit d'abord répondre aux besoins de soutien des membres de la collectivité et que ce n'est pas un simple toit »,

suite à la page 3

Table des matières

La recherche à Windsor et les partenariats communautaires	1	Un nouveau regard sur les aînés et le logement au Canada atlantique	11
Quoi de neuf au CNRL	4	Comparaison des avantages des soins à domicile et des soins en établissement pour les anciens combattants	12
La FCM peaufine les indicateurs d'itinérance	5	Des Incitatifs pour favoriser, dans les réserves, l'accession à la propriété de logements du marché	13
Étude pilote sur les défis que pose le logement aux immigrants dans la région de York	6	Rendre les tours d'habitation de Toronto conformes aux exigences du XXI ^e siècle	14
Tendances en matière d'accession à la propriété chez les immigrants	8	Les aménagements axés sur le transport en commun : leçons apprises	15
Tendances du logement acceptable et des besoins impérieux en matière de logement : résultats du Recensement de 2006	9	Modélisation de la viabilité des solutions d'énergies renouvelables	16
Coup d'œil sur la recherche récente sur l'habitation publiée par la SHSC	10		

suite de la page couverture

explique Mme Cercone. « Cette constatation a eu un effet catalyseur au sein de notre collectivité et nous avons réorienté notre vision du rôle du logement sur l'appui que fournit ce dernier plutôt que sur les briques et le mortier. »

Les partenariats : force d'impulsion des projets

C'est également par une approche axée sur les partenariats que la Community Housing Corporation (CHC) réunit experts et intervenants pour des projets comme le partenariat visant la revitalisation de la collectivité mis de l'avant par l'Université de Windsor. Depuis sa formation en 2004, le partenariat entre la CHC et le programme d'éducation pratique de l'école de travail social de l'Université, a créé des centres communautaires pour favoriser le renouvellement des quartiers, tout en offrant aux étudiants universitaires des occasions d'encourager le développement du leadership et le bénévolat chez les citoyens, les groupes communautaires et les organismes. En outre, avec des fonds accordés sur trois ans par la ville, des infrastructures et du soutien sous forme de personnel fourni par l'Université, et des contributions en nature (comme des bureaux) offertes par la CHC, le partenariat entraîne des changements concrets et encourage la participation de la collectivité dans les quartiers de Glengarry, Ouellette Manor, Raymond Desmarais et Grandview de Windsor.

Parmi les projets parrainés par la CHC, on souligne la rénovation continue du Château Masson, un ensemble de 80 logements à loyer proportionné au revenu dont la CHC est propriétaire et gestionnaire et qui permet à des gens qui ont des problèmes de dépendance ou de santé mentale d'y trouver un logement permanent ou un lieu de transition confortable. Avec l'appui de l'Université de Windsor, le Château Masson dispense des services sociaux, des services infirmiers et de la musicothérapie, où les étudiants peuvent mettre en pratique leurs habiletés et mener des recherches.

En 2008, le bâtiment montrant des signes de vieillesse, les intervenants ont voulu veiller à ce que les rénovations répondent aux besoins généraux des locataires et de la communauté. Se fondant sur une analyse situationnelle détaillée des actifs du Château Masson, et des défis et des occasions qu'il présente, divers intervenants ont organisé une conférence de conception, qui a réuni les résidents, la CHC, la ville, la SCHL, l'université et plusieurs autres contributeurs et partenaires, comme les services policiers de Windsor, l'Institute Without Boundaries, l'équipe communautaire de traitement actif, l'Association canadienne pour la santé mentale, la Homeless Coalition et les services juridiques de Windsor.

Une série de propositions a donc été élaborée, qui comprend des moyens pour renforcer les réseaux des résidents et aider ces derniers à surmonter des obstacles personnels. Les intervenants ont convenu qu'il fallait une étude de faisabilité et ils ont proposé un plan de mise en œuvre des rénovations.

Un autre exemple de la façon dont Windsor se sert de partenariats est l'adoption du projet de la maison Now House^{MC} : un modèle d'améliorations éconergétiques de cinq maisons de temps de guerre de la CHC. Le projet Now House^{MC} de Toronto fait partie de 15 projets gagnants sélectionnés pour participer à l'initiative nationale de maisons de démonstration durables EQUilibrium^{MC} de SCHL. Des caractéristiques innovatrices sont intégrées à ces vieilles maisons, comme le chauffage par rayonnement à partir du sol, des installations solaires thermiques, des fenêtres éconergétiques et l'amélioration de l'isolation de l'enveloppe du bâtiment, pour réduire annuellement la consommation énergétique de la maison à nette zéro.

Comparativement aux collectivités où sont situées les autres maisons Now House^{MC}, Windsor est plus petite, mais elle fait partie d'un grand réseau où elle peut s'alimenter et où il existe une passion pour l'innovation. La maison « Now House^{MC} 5 » de Windsor est prévue de voir le jour grâce à un financement provenant de nombreuses sources et à des contributions en nature. On estime que cette initiative permettra de réduire l'émission de gaz à effet de serre de 7,5 tonnes par maison annuellement. Qui plus est, la CHC envisage de se baser sur ce projet pour aménager jusqu'à 125 maisons CHC semblables dans l'avenir et de s'en servir comme un modèle à l'intention des constructeurs et des propriétaires. Les possibilités d'expansion abondent : l'équipe responsable du projet, appuyée par la Ville de Windsor, élabore actuellement des partenariats avec les entreprises locales des services publics, notamment la Ontario Power Authority, la Greater Windsor Home Builder's Association, l'Université de Windsor et le St. Clair College.

Un regard vers l'avenir

Il est trop tôt pour connaître les effets à long terme de la crise économique, mais la résilience et l'innovation à Windsor font d'elle une ville phare – et une bonne source d'apprentissage. Plusieurs ressources sont disponibles en ligne ou par téléphone :

- Veuillez poser vos questions sur les SRAL à Debbie Cercone, directrice générale, en composant le 519-255-5200, poste 6239 ou, par courriel à l'adresse dcercone@city.windsor.on.ca.
- Des renseignements portant sur plusieurs de ces initiatives sont affichés sur le site Web de la CHC (www.wehc.com). Pour en savoir davantage sur toutes les initiatives de la CHC, communiquez avec Jim Steele, directeur général, en composant le 519-254-1681, poste 3226.
- Le site Web de Now House (www.nowhouseproject.com) présente des renseignements détaillés et des communiqués sur les maisons Now House, notamment celle de Windsor.
- Pour de plus amples renseignements sur initiatives EQUilibrium^{MC}, visitez le site Web de la SCHL, à l'adresse : www.schl.ca ■

Quoi de neuf au CNRL

Au Comité national de recherche sur le logement (CNRL), c'est désormais David Stansen qui assumera les fonctions de coordonnateur. Tout juste avant d'obtenir cette nomination, M. Stansen gérait le service d'aménagement résidentiel de la Ville de Winnipeg. À ce titre, il a dirigé la participation de la municipalité au Programme Logement et Sans-abri de Winnipeg, considéré comme un modèle de réussite en ce qui a trait à la collaboration tripartite pour la planification, la coordination et la prestation des programmes de logement. À Winnipeg, il a également orchestré la formulation de la stratégie du logement au centre-ville et conçu, relativement à l'habitation, plusieurs programmes municipaux novateurs qui favorisent la revitalisation des quartiers. M. Stansen a montré qu'il excelle dans la gestion de forums où interviennent des groupes à intérêts multiples, la planification stratégique, la formulation de stratégies relatives à l'habitation, l'étude et l'analyse de marché de même que l'évaluation des risques financiers.

En outre, M. Stansen a déjà assumé à la SCHL les fonctions suivantes : analyste principal de marché pour le Manitoba et le Nunavut; directeur fonctionnel, Souscription de logements individuels, Région des Prairies; et directeur de projet, Financement de l'habitation à l'échelle internationale. Titulaire d'un MBA spécialisé en finances et de deux baccalauréats avec double spécialisation (une en chimie et en biologie, et l'autre en littérature française et en études

administratives), M. Stansen possède également une riche expérience qui permettra au CNRL de concrétiser sa prochaine étape, à savoir l'établissement de relations externes et la diffusion du savoir.

Dans ses nouvelles fonctions, M. Stansen entend accomplir des progrès sur la base des récentes réussites du CNRL. Interviewé dernièrement, il a déclaré ceci : « Au CNRL, nous maintenons un bon équilibre entre nos secteurs d'intérêt. Il nous faut tirer parti de notre réseau diversifié de chercheurs et trouver le moyen d'inciter les candidats de talent à faire carrière dans notre domaine. Certains des outils technologiques à notre disposition, comme la nouvelle version de notre site Web, sont tout à fait indiqués pour nous permettre de réaliser cet objectif. » Force est de constater que, malgré les nombreuses voies d'accès à une carrière en recherche sur le logement (comme le milieu universitaire, les administrations publiques, les services sociaux, les organismes communautaires ou le secteur privé), bien des personnes talentueuses et douées ignorent les possibilités d'une carrière dans ce domaine. « Il nous appartient de leur montrer les débouchés qui s'y rapportent et de fournir des éclaircissements à ce sujet », ajouta-t-il. Enfin, M. Stansen est en mesure de déterminer la valeur de la recherche et de promouvoir celle-ci, ce qui constitue un avantage pour le CNRL. ■



Le site a débuté en mars 2009

Vous êtes invités à soumettre des articles pour le numéro d'automne 2009.

Ne manquez pas la possibilité de faire connaître vos activités de recherche sur le logement avec un public national. La date limite pour la soumission d'un article est le 19 juin 2009.

Les directives de soumission sont les suivantes :

- moins de 500 mots,
- joindre une charte, une photographie ou un dessin,
- transmettre votre article par courrier électronique.

La FCM peaufine les indicateurs d'itinérance

Depuis 1996, la Fédération canadienne des municipalités (FCM) mesure et suit les tendances sociales, économiques et environnementales dans les grandes municipalités du Canada à l'aide de son Système de rapports sur la qualité de vie (SRQDV). En plus de chercher à augmenter le nombre des municipalités membres – lequel est passé de 16 au départ à 23 actuellement – qui alimentent le SRQDV, la FCM doit perfectionner continuellement sa base de données afin de tenir compte des améliorations apportées aux modèles et d'une meilleure compréhension, chez les membres, des facteurs qui influent sur la qualité de vie, notamment l'itinérance et le risque d'itinérance.

À l'issue d'une recherche financée par Ressources humaines et Développement social Canada et menée de 2002 à 2004, de nouveaux indicateurs relatifs à l'itinérance absolue et au risque d'itinérance ont été conçus puis intégrés au SRQDV. La FCM a alors demandé à la firme Acacia Consulting & Research, dont le siège se trouve à Ottawa, de peaufiner ces indicateurs puis de décrire en détail la population de sans-abri en la répartissant dans différentes catégories en fonction de plusieurs caractéristiques démographiques – hommes célibataires, femmes célibataires, familles, jeunes, réfugiés, etc. – afin de dégager les tendances de 1991 à 2006.

À partir de 2008, la firme Acacia a révisé les indicateurs. Elle a réalisé une enquête auprès du personnel et des professionnels dans les municipalités participantes, à savoir les urbanistes et les responsables de la planification sociale qui sont en contact avec les fournisseurs de logements, et les administrateurs de maisons d'hébergement qui peuvent obtenir les commentaires de divers groupes communautaires. Dans le cadre de cette étude, la firme a acheté des tableaux personnalisés conçus par Statistique Canada et la SCHL. Elle s'est également appuyée sur l'apport du Groupe de travail technique du SRQDV pour mettre au point l'Outil de collecte de données municipales, au moyen duquel on peut recueillir des données administratives sur des sujets tels que le recours aux centres d'hébergement d'urgence et les listes d'attente pour l'obtention d'un logement social.

Il en a résulté un ensemble de facteurs améliorés (voir l'encadré). Non seulement cet ensemble rehausse la cohérence des évaluations du phénomène de l'itinérance entre municipalités, mais il permet d'employer des mesures complexes. Comme le fait remarquer Michel Frojmovic, directeur d'Acacia : « L'ensemble de données est maintenant beaucoup plus substantiel. Par exemple, nous pouvons désormais déterminer les taux d'inoccupation par quartile ou par type de logement locatif et, plus précisément, les taux observés pour les ménages à faible revenu ou les immigrants. »

Actuellement, le personnel de la firme rédige un rapport qui sera présenté à la FCM. Selon M. Frojmovic, les constatations du rapport auront un effet double : elles donneront du poids à certaines données empiriques, et elles indiqueront de nouveaux thèmes méritant d'être approfondis.

M. Frojmovic souligne à titre d'exemple que, comparativement aux taux absolus d'itinérance, « les immigrants récents, en particulier les mères monoparentales avec de jeunes enfants, sont très vulnérables au phénomène de l'itinérance. Il reste toutefois à tirer au clair dans quelle mesure ces personnes-là ont recours au réseau des maisons d'hébergement. »

Les municipalités participantes pourront se servir des données afin de prendre des décisions éclairées relativement au logement et aux centres d'hébergement, puis les intégrer à l'ensemble élargi des résultats du SRQDV, dans lequel sont traités des sujets comme les moyens de transport utilisés, l'environnement et la pauvreté. En outre, les analystes des administrations fédérale et provinciales s'intéresseront à ces données, car celles-ci sont pertinentes pour les dossiers de l'immigration, du logement et des programmes de développement social. ■

Facteurs de risque

Voici sept facteurs ayant une incidence sur les risques d'itinérance que la firme Acacia a dénombrés :

1. la proportion du revenu (50 % ou plus) que les ménages allouent au loyer brut;
2. l'attente pour l'obtention d'un logement social (parmi les indicateurs : le ratio de logements sociaux, le nombre de ménages dont le loyer est proportionné au revenu, le nombre d'inscrits sur les listes d'attente pour l'obtention d'un logement social, le pourcentage annuel de ces inscrits qui obtiennent un logement social, les périodes d'attente et les types de client);
3. la mise en chantier de logements locatifs;
4. la proportion de ménages avec un faible revenu familial (par période d'immigration et type de famille);
5. les taux d'inoccupation (par quartile de loyer);
6. la monoparentalité (par rapport aux caractéristiques de revenu);
7. les taux de chômage (par âge, par sexe et par période d'immigration).

Pour en savoir plus, communiquez avec Michel Frojmovic, directeur de la firme Acacia Consulting & Research, au 613-728-0335 ou à michel@acaciaconsulting.ca. La version définitive du rapport de l'étude sera téléversée dans le www.acaciaconsulting.ca, site Web de l'agence.

Étude pilote sur les défis que pose le logement aux immigrants dans la région de York

Le recensement fournit des données utiles sur le lieu d'établissement des immigrants au Canada, principalement à Toronto, à Montréal et à Vancouver. Toutefois, la réalité des immigrants peut être toute autre pour ceux qui s'installent en banlieue. En 2007, des experts du milieu universitaire et des représentants communautaires ont fait ce genre d'observations dans le cadre d'un groupe de recherche sur l'habitation, à l'Université York.

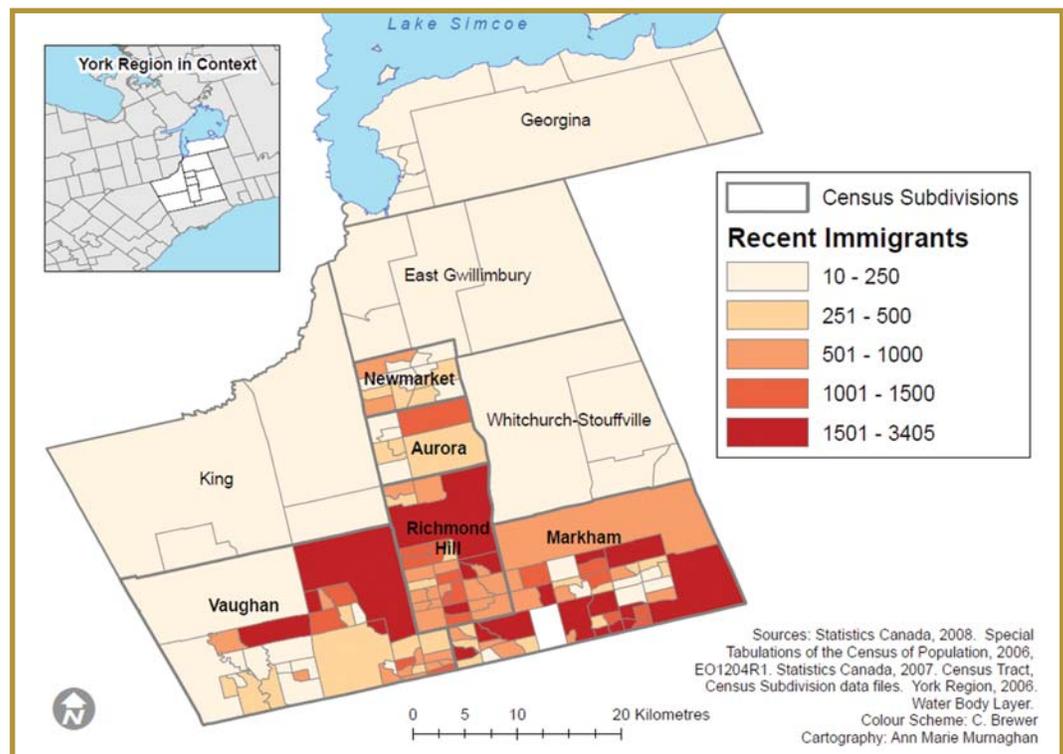
Selon Madame Valerie Preston, Ph. D., professeure au département de géographie de l'Université York, la région de York était un lieu idéal pour entreprendre une étude pilote. Zone majoritairement suburbaine au nord de Toronto, cette division de recensement connaît la plus forte croissance au Canada. En effet, 43 % de ses habitants sont nés à l'étranger. Toutefois, en ce qui a trait à plusieurs services sociaux, les dépenses par habitant sont les plus faibles de l'Ontario.

En 2008, l'équipe de madame Preston a organisé un groupe de discussion formé de représentants d'organismes communautaires, créé un conseil consultatif représentant dix organismes communautaires et mené des entrevues auprès de 16 intervenants dans le secteur du logement, des services aux immigrants et autres services sociaux.

L'équipe a également examiné et analysé la documentation existante et les données des recensements de 2001 et de 2006, pour ensuite broser un tableau des antécédents sociaux des immigrants et de leurs expériences en matière de logement dans la région. Selon les résultats, les nouveaux immigrants sont plus enclins que leurs homologues nés au Canada à vivre en couple, avec des enfants, et en ménage multifamilial. En outre, ils touchent un revenu moyen plus faible et ils sont plus susceptibles de consacrer 30 % de ce revenu au logement.

Les données démographiques, le profil local en matière d'habitation et l'insuffisance de services sociaux dans la région de York ont permis de mettre au jour plusieurs autres défis que doivent affronter les nouveaux immigrants, notamment la discrimination, le mauvais état des logements et les places limitées, tant au niveau du logement social que sur le marché du locatif. Les réfugiés sont donc forcés de louer un logement à loyer élevé et les immigrants, de devenir propriétaires. Le taux d'accession à la propriété chez les immigrants varie selon leur

Nouveaux immigrants dans la région de York (secteur de recensement) pour 2006.



lieu d'origine. Par exemple, il était beaucoup plus élevé chez les immigrants provenant d'Asie que chez les russophones. Or, prévient madame Preston, cette observation reflète une distinction économique – la valeur des biens des immigrants – plutôt que culturelle.

L'étude a également révélé les difficultés auxquelles font face les sans-abri « cachés », les immigrants qui vivent avec un ami ou un compatriote, mais pour qui, parce qu'ils sont sans adresse fixe, trouver un emploi, envoyer leurs enfants à l'école ou obtenir des services médicaux devient compliqué. Certains immigrants ont indiqué qu'ils avaient même renvoyé leurs enfants dans leur pays d'origine.

À la lumière de ces résultats, parmi d'autres, l'étude présente cinq recommandations en matière de politique pour la région de York, dont : légaliser les logements accessoires, diffuser – à grande échelle et rapidement – de l'information en matière de logement à l'intention des immigrants, offrir des ressources

supplémentaires aux organismes qui dispensent des services aux immigrants et accroître l'offre de maisons d'hébergement d'urgence ainsi que de logements transitoires et abordables.

Bien que ces recommandations soient très utiles, madame Preston souligne qu'elles font suite à une étude pilote et qu'elles gagneront en importance lorsque les conclusions seront comparées à celles d'autres études menées ailleurs. « Nous espérons que d'autres banlieues et petites villes, comme Kelowna, feront l'objet d'une étude », ajoute-t-elle. « Nous aimerions pouvoir comparer York à d'autres banlieues, notamment à celles de Vancouver et de Montréal ». ■

Pour obtenir de plus amples informations, communiquez avec Madame Valerie Preston, Ph. D., de l'Université York, par téléphone, 416-736-2100 (poste 22421) ou par courriel, vp Preston@yorku.ca. Plusieurs documents liés à cette étude sont affichés sur les sites Web de Ceris - The Ontario Metropolis Centre, à l'adresse www.ceris.metropolis.net.



Credit de photo : Toronto Community Housing, 2009

Tendances en matière d'accèsion à la propriété chez les immigrants

Les données tirées du Recensement de 2001 donnent un aperçu de la situation de logement des immigrants et réfugiés au Canada, sans toutefois révéler dans quelle mesure leur situation de logement peut avoir changé à long terme. À titre de complément aux données du Recensement, Statistique Canada a également mené, de 2001 à 2005, l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada (ELIC). Par le biais de l'ELIC, trois « vagues » successives de questionnaires ont été envoyées à 12 040¹ nouveaux arrivants environ 6, 24 et 48 mois après leur arrivée au Canada.

En comparant les données et plusieurs autres variables non comprises dans le Recensement, comme les catégories d'admission définies par Citoyenneté et Immigration Canada, l'ELIC permet de mettre en lumière dans quelle mesure les immigrants accèdent au marché de l'habitation et de repérer les groupes qui réalisent le plus de progrès ou qui éprouvent le plus de difficultés à se trouver un logement convenable à prix abordable, et pour certains, à accéder à la propriété. Des comparaisons établies entre les trois destinations de choix des immigrants (Montréal, Vancouver et Toronto) révèlent également des différences en matière de situation de logement.

La SCHL a financé l'étude menée par Dan Hiebert, de l'Université de Colombie-Britannique. Le professeur Hiebert, un chercheur de premier rang dans le domaine de l'habitation et de l'immigration, a examiné les changements survenus dans la situation de logement des nouveaux arrivants qui ont participé à l'enquête durant la période de quatre ans. L'étude fait ressortir certaines tendances intéressantes au chapitre de l'accèsion à la propriété.

Comme on pouvait s'y attendre, moins de la moitié des participants à la première vague, soit 6 mois après leur arrivée, avaient trouvé du travail, ce qui constitue un déterminant clé en matière d'abordabilité de l'habitation et d'accèsion à la propriété. Après 48 mois, toutefois, 68 % des répondants avaient joint le marché du travail, avec un revenu familial moyen d'environ 53 000 \$, comparativement à la moyenne canadienne de 62 300 \$ (données du Recensement de 2006). Par voie de conséquence, la proportion d'accédants à la propriété est passée de moins d'un sur cinq à plus de la moitié du groupe échantillonné au cours de la même période.

« En permettant de décomposer les données sur les immigrants en fonction de leur catégorie d'admission et de la déclaration volontaire d'appartenance à un groupe ethnique, l'ELIC procure un avantage clé aux décideurs », mentionne Jim Zamprelli, directeur de projet à la SCHL. Cela leur permet de comprendre dans quelle mesure les différents groupes se tirent d'affaire au sein du marché de l'habitation. « Le fait de

connaître les groupes qui éprouvent le

plus de difficultés dans le marché aide les décideurs à cerner les groupes qui pourraient être confrontés à des obstacles et qui pourraient avoir besoin de mieux comprendre les responsabilités liées à l'accèsion à la propriété » avant de prendre des décisions en la matière. Les variances pourraient aussi s'expliquer par le succès remporté par certains groupes à s'intégrer au marché du travail.

Les expériences vécues par les immigrants à la recherche d'un logement varient également suivant leurs origines : les Asiatiques du Sud-Est disent avoir atteint un niveau élevé d'accèsion à la propriété, alors que d'autres minorités visibles éprouvent davantage de difficultés à se trouver un logement abordable. Les Européens, malgré leur revenu moyen plus élevé, mais qui présentent des ménages de plus faible taille, ne réussissent pas à traduire ce revenu supérieur en taux d'accèsion à la propriété considérablement plus élevés que la moyenne.

L'étude arrive à des conclusions très différentes selon la catégorie d'admission. Par exemple, les immigrants de la catégorie « économique » affichent un taux élevé d'accèsion à la propriété même dans la première vague. Il en est de même pour les vagues 2 et 3. Pour certains immigrants, c'est le transfert de leurs actifs depuis leur pays d'origine qui leur a permis de s'acheter une maison. Peu des personnes dans la catégorie « travailleur qualifié » (9 %) ont acquis une maison dès leur arrivée, mais, à long terme, leur taux d'accèsion à la propriété a grimpé à 49 %. Enfin, les réfugiés affichent le taux le plus faible des trois vagues, mais présentent néanmoins une augmentation du taux d'accèsion à la propriété après la vague 3.

Parmi les trois destinations étudiées, c'est Montréal qui affiche le plus faible taux d'accèsion à la propriété, et par conséquent, le taux le plus élevé de ménages locataires (78 %). Le marché de l'habitation le plus difficile pour les nouveaux arrivants est celui de Toronto, suivi de près par celui de Vancouver. « Compte tenu du prix élevé des maisons à Vancouver, on ne s'attendrait pas à un taux d'accèsion à la propriété aussi élevé que 53 %, bien que Vancouver ait tendance à attirer les personnes qui ont des actifs importants ».■

Ces résultats et autres constatations se retrouvent dans un Point en recherche #66388 que l'on peut télécharger à partir du <http://03.cmhc-schl.gc.ca/b2c/b2c/init.do?language=fr>. Pour obtenir plus d'information, communiquer avec Jim Zamprelli, chercheur principal à la SCHL, en composant le 613-748-2349 ou par courriel à jzamprel@cmhc-schl.gc.ca.

¹ Le chiffre indiqué se rapporte à la première vague (6 mois), le nombre de répondants s'étant amenuisé au cours des vagues 2 et 3 en raison de circonstances variées, comme les déménagements au Canada sans que l'on ait laissé d'adresse de réexpédition.

Tendances du logement acceptable et des besoins impérieux en matière de logement : résultats du Recensement de 2006

Deux nouveaux numéros du Point en recherche de la SCHL, fondés sur les résultats du Recensement de 2006, brossent un tableau actualisé des conditions de logement au Canada. Grâce aux données ventilées aux niveaux provincial, territorial et national, ces rapports renseignent, d'une part, sur le pourcentage des ménages canadiens occupant un logement acceptable et, d'autre part, sur la proportion des ménages en situation de besoins impérieux parmi ceux qui occupent un logement inacceptable. Au cours des mois qui viennent, la SCHL publiera d'autres numéros du Point en recherche qui traiteront de différents aspects liés aux besoins impérieux en matière de logement.

On considère qu'un logement est **acceptable** s'il répond aux critères suivants :

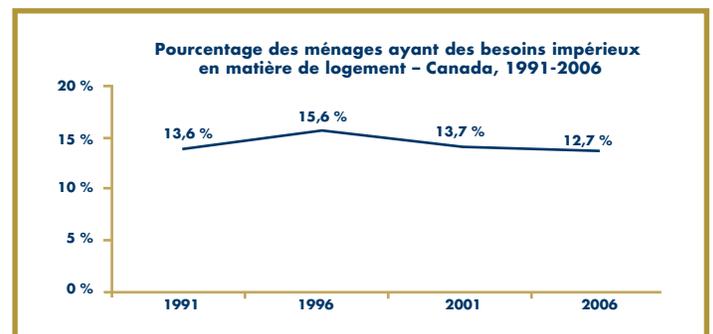
- il est de qualité convenable, c'est-à-dire qu'il ne nécessite pas de réparations majeures, selon l'avis des occupants;
- il est de taille convenable, c'est-à-dire qu'il comporte un nombre suffisant de chambres, compte tenu de la taille et de la composition du ménage;
- il est abordable, c'est-à-dire que le ménage y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt.

On dit d'un ménage qu'il éprouve des **besoins impérieux en matière de logement** si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et si 30 % de son revenu avant impôt serait insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes) situés dans sa localité. Les ménages pris en considération dans le but d'évaluer ces besoins comprennent seulement les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve, qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %. Parmi les 12,4 millions de ménages privés dénombrés lors du Recensement de 2006, 11,8 millions ont été visés par les questions portant sur les besoins impérieux.

Voici un résumé de certains résultats présentés dans ces deux numéros du Point en recherche.

- Le pourcentage de ménages canadiens occupant un logement acceptable s'est établi à 69,7 % en 1991; il est passé à 67,8 % en 1996, avant de monter à 69,9 % en 2001 et de redescendre pour se fixer à 69,5 % en 2006.
- Les données du Recensement de 2006 confirment que les propriétaires-occupants ont beaucoup plus de chances de vivre dans un logement acceptable (77,3 %) que les locataires (51,8 %). Cet écart est attribuable au fait que le revenu moyen des premiers est environ le double de celui des seconds.

- Les Canadiens ont toujours eu plus de mal à se loger à un prix abordable qu'à trouver un logement en bon état ou dont la taille répond à leurs besoins. En 2006, 94,0 % des ménages vivaient dans un logement de taille convenable, 92,9 %, dans une unité de qualité convenable, et 78,6 %, dans une habitation abordable. L'abordabilité pose davantage problème chez les locataires que chez les propriétaires-occupants, la proportion de ménages vivant dans un logement abordable s'élevant à 64,6 % seulement dans le premier groupe et à 84,8 % dans le second.
- Près de 60 % des ménages qui n'occupaient pas un logement acceptable en 2006 avaient un revenu suffisant pour obtenir un tel logement (voir la figure 1). Les ménages restants se trouvaient en situation de besoins impérieux.



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

- La proportion de ménages canadiens ayant des besoins impérieux a diminué, passant de 13,7 % en 2001 à 12,7 % en 2006. Ce dernier résultat est le plus bas observé depuis 1991 (voir la figure 2), et ce, malgré une hausse du nombre absolu de ménages ayant de tels besoins.
- Seuls la Saskatchewan, le Yukon et les Territoires du Nord-Ouest n'ont pas affiché de réduction de leur pourcentage de ménages aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement. C'est en Nouvelle-Écosse que le pourcentage a le plus régressé (3,1 points).
- En 2006, 6,3 % des propriétaires-occupants sont en situation de besoin impérieux (en baisse par rapport aux 6,6 % enregistrés en 2001); la proportion équivalente chez les locataires s'établissant à 27,2 % (comparativement à 28,3 % en 2001).■

Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Jeremiah Prentice (613-748-2300, poste 3770, ou jprentic@cmhc-schl.gc.ca) ou avec Roger Lewis (613-748-2797 ou rlewis@cmhc-schl.gc.ca) de la SCHL.

Coup d'œil sur la recherche récente sur l'habitation publiée par la SHSC

Dans le cadre de son engagement à procurer aux fournisseurs de logement et aux gestionnaires de services municipaux de l'Ontario des programmes qui ajoutent une valeur significative à leurs activités, la Social Housing Services Corporation (SHSC) mène et finance certains des meilleurs travaux de recherche disponibles sur les questions vitales liées au logement social.

Voici quelques-uns des principaux résultats de recherche publiés récemment par la SHSC :

- En s'appuyant sur des études de cas effectuées dans deux régions métropolitaines de recensement, Guelph et Kingston, Suzanne Swanton de l'Université de Waterloo recommande que ces municipalités orientent le développement du logement abordable vers des familles de plus petite taille. Swanton examine cette question et d'autres résultats dans son étude de janvier 2009 intitulée « Social Housing Wait Lists and the One-Person Household in Ontario. »*
- Dans son étude de septembre 2008 intitulée « The Role of Public-Private Partnerships in Funding Social Housing in Canada », Alexandra Moskalyk de l'University Western Ontario s'appuie sur des études de cas de partenariats novateurs à Calgary, Winnipeg et Toronto pour établir que le secteur privé peut apporter une expertise inestimable dans la recherche de solutions pour le logement social, dans des domaines tels que la construction, la conception, le financement immobilier, l'aménagement du territoire, le marketing, la gestion immobilière et l'achat et la vente de propriétés résidentielles. Elle formule également des recommandations de politique générale telles que la nécessité pour le secteur privé et sans but lucratif d'avoir dans chaque province un point de contact unique intégrant la prise de décisions du gouvernement sur les programmes de logement social.*

- Reconnaisant la préoccupation d'insécurité alimentaire qui pèse sur les habitants des logements sociaux, Abigail Friendly signale dans son étude de septembre 2008, « Towards Food Security Policy

for Canada's Social Housing Sector », que des solutions novatrices ont été trouvées et maintenues grâce à des initiatives bénévoles ponctuelles, et cela en dépit de l'absence d'une politique alimentaire cohérente. Ces résultats et d'autres signalés dans le rapport pointent vers des recommandations à l'égard des fournisseurs de logements sociaux, des programmes de sécurité alimentaire et des décideurs.*

- S'appuyant sur des entrevues, une analyse quantitative et une revue de la documentation, David Wachsmuth constate dans son étude de septembre 2008 intitulée « Housing for Immigrants in Ontario's Medium-Sized Cities » que de mauvaises conditions de logement entraînent des problèmes de santé allant des maladies infectieuses aux blessures, en passant par les maladies chroniques et la maladie mentale. Le document met en lumière les conditions de logement des immigrants dans des villes de taille moyenne ayant fait l'objet de moins d'études, comme Ottawa, Hamilton et Windsor.*
- L'étude de David Priebe publiée en avril 2008 et intitulée « The Social Housing Pyramid: Getting to the top by starting at the basics » repose sur une série d'études de la SHSC portant sur l'optimisation de l'utilisation de l'infrastructure sociale pour éclairer trois éléments d'une « pyramide » du logement social durable : les énergies et l'esprit d'entreprise locaux, une infrastructure physique bien entretenue et un bien-être physique et social à coût abordable.

* En partenariat avec les Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques (RCRPP)

À propos de la SHSC

La SHSC est un organisme sans but lucratif dirigé par des représentants du secteur du logement social qui s'engagent à procurer aux fournisseurs de logement et aux gestionnaires de services municipaux de l'Ontario des programmes qui ajoutent une valeur significative à leurs activités. Les résumés de recherche sont disponibles gratuitement sur le site Web de la SHSC (www.shscorp.ca). Le site présente également le Ontario Social Housing Primer, un document qui fournit un aperçu des programmes et des fournisseurs de logement de l'Ontario, ainsi qu'un centre de ressources en ligne et une collection à jour, par catégories, de ressources dans le domaine du logement. ■

Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet des services et des travaux de recherche de la SHSC, communiquez avec Lindsey Reed, chef de la direction de SHSC, au numéro 416 594-9325, poste 217 ou à l'adresse lreed@shscorp.ca.



Un nouveau regard sur les aînés et le logement au Canada atlantique

Le profil des aînés qui habitent les provinces de l'Atlantique diffère de la moyenne canadienne à plusieurs égards : leur proportion par rapport à la population totale est plus élevée, leur revenu est plus faible et il est plus probable qu'ils habitent une région rurale. Les résultats d'un sondage effectué en juin 2007 par l'Alliance pour la recherche sur le logement des personnes âgées dans les provinces de l'Atlantique (ASHRA) révèlent que la situation et les besoins des aînés des provinces de l'atlantique diffèrent également, ce qui pourrait avoir des conséquences pour les promoteurs, les rénovateurs, les décideurs et les familles des aînés. L'ASHRA a mené cette enquête dans le cadre d'une étude quinquennale sur les besoins en matière de logement de la population vieillissante des provinces de l'atlantique, qui a son tour a été rendue possible grâce aux efforts concertés d'une alliance de recherche réunissant 37 membres des quatre provinces de l'Atlantique représentant le milieu universitaire, des organismes voués à la cause des aînés, des promoteurs immobiliers, des fournisseurs de services et des ministères. L'équipe de l'ASHRA s'est beaucoup élargie depuis le début de l'étude, puisque plus de 120 intervenants ont maintenant joint ses rangs.

L'idée d'une enquête a germé au Centre de recherche sur le vieillissement de la Nouvelle-Écosse, de l'Université Mount Saint Vincent (MSVU) à Halifax. « Nous avons tenu des ateliers sur les enjeux qui préoccupent les aînés », de dire le Don Shiner, du MSVU, qui a dirigé l'enquête, « et l'élément qui revenait le plus souvent était le suivant : où allons-nous demeurer à mesure que nous vieillissons? ».

Afin de jeter un meilleur éclairage sur ces inquiétudes, ainsi que sur le lien entre le logement et la santé des aînés, l'ASHRA a procédé à une enquête expédiée par la poste auprès de 8 880 aînés des provinces de l'atlantique, échantillonnés au hasard. L'enquête, lancée en 2006 et achevée au début de 2007, comportait des questions adaptées d'une enquête nationale élaborée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), de manière à mieux refléter l'approche axée sur les déterminants de la santé et à encourager les aînés à répondre. Compte tenu du taux de réponse de 19,2 % (1702 réponses), et des données du Recensement de 2006 qui indiquent que 336 290 aînés habitaient les provinces de l'atlantique, l'ASHRA rapporte que l'enquête présente une marge d'erreur de $\pm 3,5$ %.

L'enquête étendue a permis d'obtenir des détails sur la situation de vie des aînés des provinces de l'atlantique : p. ex., 78 % sont propriétaires de leur maison et y vivent à longueur d'année pour la grande majorité. Les répondants ont indiqué avoir vécu dans la même maison en moyenne pendant 25 ans, et ce, en majorité

(79,8 %) dans une maison individuelle et pour 14,1 % des répondants, en appartement. Bien que les maisons mobiles ne représentent que 3,2 % des maisons des aînés des provinces de l'atlantique, ce chiffre est trois fois plus élevé que la moyenne nationale.

L'étude souligne également certains besoins et éléments d'inquiétude qui ont été soulevés par les aînés du Canada atlantique. Ce qui importe davantage, c'est que presque 92 % des participants ont répondu que leur logement actuel répondait à leurs besoins. Le message prépondérant dans toute cette recherche, selon M. Shiner, est que : « les gens souhaitent vraiment vieillir au sein de la collectivité où ils vivent à l'heure actuelle, et en parallèle avec cela, dans les maisons qu'ils habitent maintenant. Ils pourraient déménager, mais ils ne veulent pas quitter leurs amis ».

Le profil des aînés des provinces de l'atlantique indique qu'il s'agit d'une difficulté de taille : ils doivent vivre à l'aide d'un revenu inférieur à la moyenne et habiter une maison plus vieille que la moyenne, et souvent en région rurale où la demande de logement est la plus faible. Peu d'aînés, donc, ont les moyens de se payer des travaux de rénovation, alors que la situation du marché ne leur permet pas de vendre leur maison et de déménager dans leur collectivité. Question aussi troublante, les

résultats révèlent que plus de la moitié des répondants ont indiqué que leur maison avait besoin d'être rénovée, tandis que 56,1 % d'entre eux ignorent qu'il existe des programmes d'aide financière pour les aider à réaliser ces travaux de rénovation. Certaines modifications mineures ayant trait à la sécurité, comme les barres d'appui dans les salles de bains, peuvent aider les aînés à demeurer autonomes plus longtemps, surtout que plus du tiers des répondants ont mentionné qu'ils prévoyaient déménager en raison de problèmes de santé défailante.

Ces résultats particuliers et ceux d'autres études et recensements de partout au Canada, en plus des nombreuses autres constatations de l'enquête de l'ASHRA, aideront les promoteurs et les rénovateurs dans leur planification et leur mise en marché, tandis que les décideurs y verront des outils pour orienter les communications et la sensibilisation auprès des aînés des provinces de l'atlantique.

Pour obtenir un complément d'information, veuillez communiquer avec l'enquêteur principal de l'ASHRA, le Dr Donald V. Shiner, Ph. D., CD, CPSM et professeur agrégé au MSVU, par téléphone au 902-457-6398 ou par courriel à donald.shiner@msvu.ca. Un rapport ayant trait à l'enquête se trouve sur le site Web de l'ASHRA au www.ashra.ca



Comparaison des avantages des soins à domicile et des soins en établissement pour les anciens combattants

Avec une clientèle d'environ 100 000 personnes, le Programme pour l'autonomie des anciens combattants (PAAC) offre des services de soins à domicile aux anciens combattants et aux membres de leur famille depuis 1981, les aidant ainsi à conserver leur autonomie et à demeurer à la maison le plus longtemps possible. Bien que ces avantages aient valu au programme une reconnaissance nationale et internationale, la démographie des anciens combattants du Canada évolue, au même titre que

l'admissibilité au PAAC, qui a permis d'y intégrer pour la première fois en 2003 les anciens combattants vivant à l'étranger dans le cadre d'un projet pilote.

Il y a également une évolution du rôle des anciens combattants, des établissements de soins et des soignants au sein de leurs collectivités, et les administrations de l'ensemble du pays attachent beaucoup d'importance à la quantification des avantages qu'offre le programme.

En 2005, Anciens combattants Canada (ACC), qui administre le PAAC, a formé un partenariat avec le Secrétariat aux affaires des personnes âgées de l'Ontario pour lancer le Projet de recherche sur les soins continus qui

favoriserait les améliorations continues dans les soins aux anciens combattants ainsi que les discussions à l'échelle nationale sur les meilleures façons de structurer les soins offerts aux personnes âgées. Une entreprise de recherche indépendante, Hollander Analytical Services, s'est chargée de la réalisation du projet.

Le Projet de recherche sur les soins continus a commencé par l'évaluation des coûts et des résultats du PAAC pour les anciens combattants vivant à l'étranger. À Halifax, à Ottawa et à Victoria, le personnel de Hollander a interrogé les employés chargés du PAAC, a examiné l'utilisation des services et les coûts connexes avant et après le projet pilote, a interrogé des anciens combattants et leurs aidants naturels et a demandé aux clients et aux aidants d'inscrire dans un registre les menues dépenses et le temps

consacré à la prestation des soins. Dans le cadre de cette étude, 177 clients communautaires et 178 clients d'établissements de soins ont participé,

de même que 300 aidants naturels dans la collectivité et en établissement, notamment les conjoints et les enfants adultes des clients.

Dans le cadre de la deuxième étude, on a comparé les revenus et les coûts des soins à domicile, des logements et services et des soins en établissement des clients visés par le Projet de recherche sur les soins continus dans la région du Grand Toronto. Le personnel de Hollander a interrogé des anciens combattants et leurs aidants naturels sur l'utilisation qu'ils font des soins et des services de soutien financés aux termes du Projet de recherche sur les soins continus, et il a examiné les registres semblables à ceux tenus au cours de la première étude. Pour la deuxième étude, 313 clients communautaires, 256 clients d'établissements, 113 clients de logements et services et 411 aidants naturels ont participé.

Bien que la collecte de données auprès de participants d'âge très avancé ait présenté quelques difficultés, les chercheurs les ont réduites en établissant très tôt un contact direct par téléphone, afin de s'assurer que les répondants comprennent bien le processus et le but de l'étude.

ACC a publié les résultats du Projet de recherche sur les soins continus en octobre 2008. Comme on pouvait s'y attendre, les anciens combattants se sont montrés très satisfaits des services offerts aux termes du PAAC; les études ont aussi révélé que, pour un certain niveau de besoin, les soins à domicile sont moins coûteux que ceux offerts dans les établissements de soins de longue durée, même lorsque l'on chiffre le temps donné par les aidants naturels. Ceci corrobore les résultats antérieurs et vient appuyer la prestation des services de soins et de soutien à domicile de longue durée, tandis que la politique nationale actuelle porte essentiellement sur les soins professionnels à domicile de courte durée.

Les études ont aussi permis de faire la lumière sur la manière dont les services offerts à l'échelle locale dans le cadre du PAAC renforcent l'économie locale et sur la façon dont les anciens combattants peuvent profiter davantage d'un éventail d'options de prestation des soins, allant des soins offerts à domicile et en établissement jusqu'aux logements et services. En effet, les recommandations formulées dans l'un des rapports indiquent qu'ACC devrait étendre son rôle aux logements et services. Bien qu'ACC soit chargé de donner suite aux résultats du Projet de recherche sur les soins continus, les décideurs des autres administrations fédérales, provinciales et locales du domaine de la santé ont tout intérêt à en tenir compte. ■

Pour en savoir davantage, communiquez avec David Pedlar, Ph. D., directeur de la Recherche à Affaires des anciens combattants Canada, par téléphone au 902-626-2828 ou par courriel à Dave.Pedlar@vac-acc.gc.ca. On peut obtenir un rapport de synthèse sur le site Web d'ACC, au http://www.vac-acc.gc.ca/content/pro_research/pdf/synthesis_report_apr08.pdf.

Des Incitatifs pour favoriser, dans les réserves, l'accèsion à la propriété de logements du marché

À 31 %, le taux de propriétaires-occupants dans les réserves est de beaucoup inférieur à la moyenne nationale de 69 %. Si certains des facteurs qui contribuent à cet écart – comme le faible revenu des ménages et l'absence de services financiers – sont bien connus, ils ne permettent pas pour autant d'expliquer les fluctuations marquées du taux de propriétaires-occupants d'une communauté à l'autre.

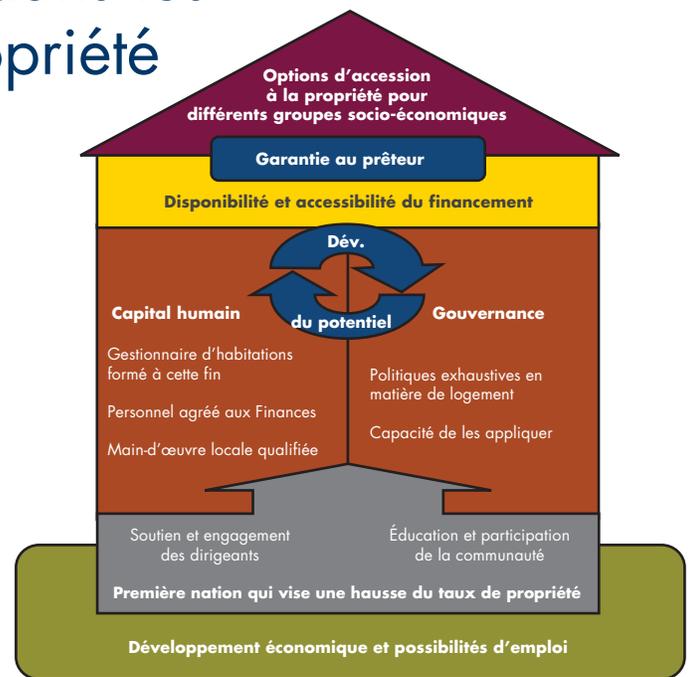
En 2008, la SCHL a commandé à la firme Partnering First Solutions Inc. une étude sur huit communautés des Premières nations ayant adopté des moyens novateurs pour stimuler l'accèsion à la propriété de logements du marché : Blood Tribe (Alberta); Constance Lake (Ontario); Eagle Village (Québec); Miawpukek (Terre-Neuve-et-Labrador); Millbrook (Nouvelle-Écosse); Opaskwayak (Manitoba); Whitecap Dakota/Sioux (Saskatchewan); et Williams Lake (Colombie-Britannique).

Aidés des gestionnaires d'habitations dans les huit communautés en question, les employés de la firme mandatée ont mené au moins six entrevues avec des représentants de chaque communauté – des chefs aux occupants – pour ensuite examiner les documents administratifs fournis par les Premières nations. Cette démarche leur a permis de dégager un ensemble de conditions ou d'incitatifs qui stimulent l'accèsion à la propriété :

- le développement économique et les possibilités d'emploi, qui se situent à la base;
- le soutien et l'engagement des dirigeants, lesquels ajoutent à l'éducation et à la participation des membres de la communauté;
- des éléments du capital humain, dont un gestionnaire d'habitations formé à cette fin, du personnel agréé aux finances et une main-d'œuvre qualifiée; et
- une bonne gouvernance qui, notamment par des politiques exhaustives en matière de logement et la capacité d'appliquer les modalités du prêt hypothécaire, appuie la garantie fournie au prêteur et, par ricochet, la disponibilité et l'accessibilité du financement.

Les incitatifs ci-dessus ont été pour la plupart recensés par les communautés elles-mêmes, sinon ils sont ressortis à l'issue de la recherche. Quoi qu'il en soit, chaque incitatif exprime un moyen par lequel les Premières nations enrichissent activement les options d'accèsion à la propriété offertes aux divers groupes socioéconomiques, des options qui reflètent la diversité des modalités de logement et des modes de vie propres aux ménages autochtones.

Dans les huit communautés à l'étude, le personnel de Partnering First Solutions Inc. a répertorié un ou plusieurs de ces incitatifs, mais a constaté des variations dans leur mise en application. À titre d'exemple, la croissance du taux de propriétaires-occupants dans la communauté de Williams Lake découle d'une politique détaillant les processus, exigences et directives de son programme



d'accèsion à la propriété. En outre, les membres de plusieurs communautés accordent une importance cruciale aux connaissances et aux capacités de leur gestionnaire d'habitations : c'est ainsi que le titulaire de ce poste dans la Première nation de Miawpukek a eu l'occasion de suivre une formation en gestion d'habitations et en gestion immobilière afin d'enrichir ses compétences en gestion budgétaire.

L'étude a également permis de révéler certains liens entre les incitatifs. Antoine Pomerleau, responsable de la gestion de l'étude pour le compte de la SCHL, en donne un exemple : « Même sans prospérité économique, l'accèsion à la propriété est possible. Mais, il faut alors veiller à ce que les politiques soient appliquées de façon uniforme, sans quoi la viabilité des programmes d'accèsion à la propriété risque d'être compromise. » Parmi les autres liens se trouve celui entre le soutien des dirigeants et la participation des membres de la communauté; il s'agit de l'incitatif qui a favorisé le plus l'accèsion à la propriété chez les Premières nations de l'étude.

M. Pomerleau met cependant en garde ceux qui seraient enclins à considérer ces liens comme étant normatifs. « Il ne s'agit pas tant d'un modèle que d'un schéma servant à guider la discussion; les communautés peuvent s'en servir pour réfléchir aux questions qui les touchent puis adopter l'orientation qui leur convient. L'information qui s'y trouve est pertinente dans la mesure où les renseignements recueillis proviennent des communautés elles-mêmes ». ■

Pour en savoir plus, communiquez avec Antoine Pomerleau, analyste principal à la SCHL, au 613-748-2300 ou à apomerle@cmhc-schl.gc.ca.

Rendre les tours d'habitation de Toronto conformes aux exigences du XXI^e siècle

Les tours d'habitation ont été au centre de la solution adoptée par Toronto dans l'environnement urbain de l'après-guerre : elles offraient une densité d'habitation dans une métropole en forte croissance, un accès facile aux transports et des prix abordables. Non seulement a-t-on construit un grand nombre de ces tours – quelque 30 000 logements ont ainsi été ajoutés la seule année 1968 –, on les a également bien construites : présentant une variété de formes et d'options, ces tours devraient durer au moins un siècle.

Elles sont toutefois le produit de leur époque : un grand nombre ont été construites sans isolation et sont dotées de systèmes de chauffage et de ventilation inefficaces; elles n'ont évidemment pas pu tenir compte d'un demi-siècle d'évolution des besoins de la collectivité, comme les loisirs, l'éducation et la sécurité. Une étude de 2007¹ a révélé que les quartiers de Toronto principalement constitués de tours d'habitation – dont un grand nombre correspondent aux 13 quartiers identifiés par la ville comme étant prioritaires pour l'amélioration des services sociaux – ont également connu une diminution marquée des revenus des ménages au cours des dernières années. Une autre étude, réalisée par les architectes Michael McClelland et Graeme Stewart², a révélé que les terrains autour de ces quartiers manquaient d'installations comme des parcs et des terrains de jeux.

Toronto a besoin de renouveler son investissement considérable dans les tours d'habitation, non seulement pour répondre à l'engagement de la ville de réduire de 80 % ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, mais aussi pour servir de catalyseur pour le renouvellement des collectivités. Ce sont les principaux facteurs qui ont conduit à l'élaboration du Mayor's Tower Renewal Program [programme du maire pour le renouvellement des tours d'habitation], qui est sur le point d'entrer dans la phase critique consistant à fournir des directives pratiques pour l'amélioration éconergétique des bâtiments existants.

Dans le cadre d'une recherche préliminaire, M. Ted Kesik de la John H. Daniels Faculty of Architecture, Landscape, and Design de l'Université de Toronto a mené une analyse de rattrapage éconergétique d'un immeuble type de 20 étages; d'importants travaux de rattrapage, dont une stratégie prévoyant l'installation d'un nouveau parement au coût de 2,72 millions de dollars, devraient générer des économies annuelles d'énergie de 241 000 \$ équivalant à 708 tonnes de gaz à effet de serre.

Selon les projections actuelles des prix du carburant, les propriétaires pourraient récupérer leur investissement sur une période de huit à neuf ans.

L'orientation de la recherche actuelle consiste à adapter les résultats obtenus à partir de quatre sites pilotes afin de produire des lignes directrices pouvant être utilisées pour des bâtiments ayant différents types de construction, différents systèmes de chauffage ou différents historiques d'amélioration. Les lignes directrices définitives, en cours de préparation par le M. Ted Kesik de l'Université de Toronto, comprendront des schémas structurels détaillés de l'application du parement dans des circonstances variées, tenant compte de l'étanchéité à l'air et de la ventilation requises.

Les gestionnaires de projet travaillent de concert avec les promoteurs et les rénovateurs pour s'assurer que les lignes directrices seront intuitives et pratiques – par exemple, pour les formateurs dans les métiers du bâtiment, ceux qui rédigent les spécifications des produits et les métreurs-vérificateurs qui s'en serviront pour fournir des estimations des coûts.

Les lignes directrices aideront également les promoteurs et les entrepreneurs à justifier le rattrapage éconergétique. Une idée centrale du Mayor's Tower Renewal Program est que toutes les parties prenantes, y compris les locataires et la collectivité dans son ensemble, doivent partager les avantages. Ainsi, les lignes directrices tiendront compte des avantages esthétiques du rattrapage éconergétique, en plus des avantages sur les plans environnemental et économique, et présenteront des façons de moderniser les tours sans forcer le relogement des locataires ou réduire le taux de conservation de ces derniers.

De manière plus globale, le Mayor's Tower Renewal Program vise à intégrer les tours d'habitation de Toronto à des collectivités durables du XXI^e siècle, tirant le maximum des ressources disponibles, optimisant l'utilisation de l'espace et contribuant à des modes de vie sains. Les lignes directrices pour le rattrapage éconergétique s'harmoniseront avec d'autres initiatives de la ville pour veiller à ce que ces collectivités soient en sécurité, aient accès à des commerces de détail à proximité et utilisent des sources d'eau et d'énergie locales. ■

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec Eleanor McAteer, directrice de projet, au numéro 416-392-9716 ou à l'adresse emcatee@toronto.ca. Un guide complet du Mayor's Tower Renewal Program, comprenant des cartes, une vidéo de lancement et des résultats préliminaires, est disponible à l'adresse www.towerrenewal.ca.

Note: Les contributions financières de la SCHL, de la Ville de Toronto et du Toronto Atmospheric Fund ont permis d'élaborer les lignes directrices visant le renouvellement des tours.

¹ « Three Cities within Toronto, Income Polarization 1970-2000 », par J. David Hulchanski, Cities Centre, Université de Toronto, www.urbancentre.utoronto.ca

² « Renewing Our Apartment Towers », Innovative Strategies: Ideas for Sustainable Communities. Toronto : Centre for Civic Governance, 2008.

Les aménagements axés sur le transport en commun : leçons apprises

Dans un contexte d'accroissement de la population urbaine partout au Canada, les impératifs de durabilité et de maintien de la qualité de vie motivent la création d'aménagements compacts à vocation mixte situés à proximité des nœuds de transport en commun. Ce type d'aménagement constitue une solution prometteuse permettant de décourager l'utilisation des véhicules individuels et de contenir l'étalement urbain, tout en contribuant à créer des quartiers dynamiques favorables aux piétons. D'un côté, les promoteurs répondent à la demande de logements à proximité des services; de l'autre, les municipalités cherchent à améliorer l'utilisation des terrains et la rentabilité de leurs investissements dans le transport collectif.

Dans le but de mieux cerner les difficultés que pose la création d'aménagements axés sur le transport en commun et les facteurs favorisant leur réussite, de même que leur impact sur les résidents, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a commandé une série d'études de cas portant sur dix de ces aménagements un peu partout au Canada. Ces études consistent en des entrevues avec les régies des transports, les promoteurs et les urbanistes municipaux ayant participé aux dix projets, de même que des enquêtes auprès des résidents.

Ces études révèlent que la proximité des nœuds de transport en commun est un facteur de motivation pour les promoteurs, et ce, même si la majorité des secteurs étudiés possèdent d'autres attraits, en l'occurrence la présence de commodités urbaines ou naturelles recherchées, comme des parcs ou des terrains riverains. Pour leur part, les occupants de la moitié des aménagements étudiés ont cité la proximité du transport en commun comme principal facteur de motivation, et l'accès aux commodités comme second facteur.

La motivation et le soutien des municipalités ont aussi été d'importants facteurs de réussite. En effet, quatre des aménagements sélectionnés ont été lancés par des municipalités. Parmi ceux-ci, **The Bridges**, un quartier à vocation mixte en développement à Calgary. Situé près d'une station de train léger sur rail, il comprendra 1 575 logements dans des ensembles collectifs de moyenne hauteur. La Ville de Calgary en est le promoteur : elle a conçu le plan directeur, organisé des consultations publiques, construit les infrastructures et vendu des terrains entièrement viabilisés à des constructeurs du secteur privé. Quant au **Village de la Gare**, il a vu le jour grâce au promoteur, à la régie des transports et à la municipalité qui se sont associés pour construire une gare de train de banlieue et concevoir le plan directeur de ce quartier situé près de Montréal.

D'autres initiatives ont été lancées par des promoteurs, mais ont bénéficié de la coopération des municipalités, lesquelles ont, par exemple, accepté d'assouplir les règlements de stationnement et de zonage, et de partager les coûts des commodités et de l'infrastructure. Ces initiatives permettent aux municipalités d'atteindre leur objectif de créer autour des nœuds

de transport en commun des secteurs compacts, à usage mixte, favorisant les déplacements à pied. L'un de ces aménagements, **le Metropole**, entrepris par un promoteur privé, est conforme aux règlements de la Ville d'Ottawa, comme la restriction relative au stationnement pour les habitations situées à moins de 400 mètre d'une station de transport en commun (limite d'une place de stationnement par logement).



Credit de photo : Port Credit Village, Mississauga.

L'étude a également permis de démontrer l'importance de l'aide offerte par les municipalités lors des consultations publiques, particulièrement au début du processus de planification. Les répondants jugent ces consultations essentielles pour obtenir l'adhésion de la population et trouver des solutions avantageuses pour toutes les parties. Par exemple, les promoteurs ont pu remédier aux préoccupations des résidents des quartiers adjacents à densité plus faible en diminuant la densité au périmètre de leurs aménagements à haute densité.

Dans l'ensemble, les résidents interrogés avaient tendance à avoir des revenus élevés, à faire partie de petits ménages et à posséder plusieurs véhicules. Néanmoins, les répondants de la plupart des quartiers étudiés utilisaient le transport en

commun pour se rendre au travail plus souvent que la moyenne du secteur. En particulier, les résidents du **Collingwood Village**, situé à côté d'une station du SkyTrain à Vancouver, empruntaient le transport collectif pour se rendre au travail trois fois plus souvent que le taux moyen de leur secteur. Un faible pourcentage des répondants ont indiqué avoir modifié leurs habitudes en matière de transport depuis leur emménagement, mais nombre d'entre eux pourraient avoir déménagé pour simplifier leurs déplacements. Les occupants du **Time**, situé près de la gare maritime du SeaBus à North Vancouver, ont rapporté le plus grand nombre de changements à leurs habitudes : 21 % d'entre eux utilisaient le transport en commun plus souvent qu'avant pour se rendre au travail, et 60 % d'entre eux marchaient plus souvent pour se rendre dans les magasins.

Quant aux taux de satisfaction, ils sont élevés chez les occupants ayant participé à l'enquête. Les promoteurs sont également satisfaits de leurs réalisations et des résultats. En effet, tous les promoteurs sauf un ont indiqué avoir atteint ou dépassé leurs attentes quant au profit. Enfin, les prix de vente ou les loyers de six des ensembles étaient semblables ou plus bas que les prix moyens pour des logements comparables dans le secteur. ■

Pour obtenir plus d'information, veuillez communiquer avec Susan Fisher, (chercheuse principale, Collectivités durables) à la SCHL, par téléphone au 613-748-2317, ou par courriel au sfisher@cmhc-schl.gc.ca. Des détails sur les études de cas sont également offerts sur le site Web de la SCHL au www.cmhc.ca/fr/prin/dedu/amcodu/amcodu_007.cfm.

Modélisation de la viabilité des solutions d'énergies renouvelables

La viabilité des solutions d'énergies renouvelables (chauffage géothermique, photopiles, chauffage hybride, systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation [CVC], etc.) dépend d'un certain nombre de facteurs tels le climat et l'insolation, les sources énergétiques locales et les coûts de l'énergie, du matériel et de la construction.

Cet ensemble complexe de facteurs interdépendants complique la tâche des décideurs, des promoteurs, des rénovateurs d'habitations et des propriétaires qui doivent décider de l'opportunité d'investir dans ces technologies ou d'en encourager l'utilisation. Une étude menée à l'Université Dalhousie et financée par la SCHL permettra peut-être de trouver des réponses à ces questions pour chacune des provinces – des réponses qui ne sont pas toujours intuitives. « Le Canada étant considéré comme un pays nordique, certaines personnes doutent de la faisabilité d'y installer des systèmes photovoltaïques », explique le directeur de l'étude, Woytek Kujawski de la SCHL. « Mais c'est l'insolation, et non le climat, qui constitue le principal facteur de faisabilité. Et la plupart des villes canadiennes sont situées à des latitudes plus basses que l'ensemble de l'Allemagne, pays qui est le chef de file de l'énergie solaire. »

À partir de 2005, l'équipe de l'Université Dalhousie a d'abord fait l'essai d'un système hybride composé de panneaux photovoltaïques et de microéoliennes *in silico* installé sur toit. Cet essai de modélisation de maisons de faible hauteur a été effectué avec le logiciel Environmental Systems Performance (ESP-r), mis au point par le groupe de recherche sur les systèmes énergétiques de l'Université de Strathclyde, au Royaume-Uni. La sélection des 57 maisons témoins était représentative des habitations canadiennes, et le modèle a tenu compte de demandes en électricité et de charges thermiques réalistes.

L'équipe a ensuite utilisé le même logiciel ESP-r pour modéliser un système hybride de CVC et de chauffage de l'eau dans une maison d'essai (neuve, de type R-2000) du Centre canadien des technologies résidentielles à Ottawa. Le système modélisé comprenait un échangeur de chaleur enfoui dans le sol, une pompe géothermique, un plancher chauffant par rayonnement et un ventilateur-récupérateur de chaleur afin de maximiser l'efficacité énergétique (idéalement, le système ferait appel à l'énergie solaire pour compenser la demande en électricité du système de CVC).

L'équipe a ensuite modifié les paramètres climatiques de la maison modélisée afin de représenter d'autres régions du Canada.

Points essentiels des conclusions de l'équipe :

- les réductions des émissions de gaz à effet de serre ont varié considérablement d'une province à l'autre;
- les systèmes de CVC et de chauffage de l'eau proposés ont révélé de substantielles économies d'énergie finales dans les quatre régions climatiques du Canada, économies allant de 47 à 53 %. L'éventail des économies du système photovoltaïque était plus élevé, soit de 56 à 62 %;
- déterminant majeur du potentiel des systèmes d'énergies renouvelables, le bouquet énergétique de chaque province, exprimé en facteur d'intensité des émissions, allait de 8 g de CO²/kWh au Québec à 31 g au Manitoba;
- à lui seul, le plancher chauffant n'a pas réduit la demande énergétique, mais il est susceptible d'améliorer l'efficacité d'autres systèmes, comme la thermo pompe.

L'équipe espère que l'étude permettra d'améliorer la faisabilité des habitations à consommation énergétique nette zéro au Canada. « Pour faire en sorte que des technologies avancées percent dans le marché, nous avons besoin d'une combinaison de réglementation, d'éducation, de recherche et de coûts convenables de l'énergie », estime Alan Fung, membre de l'équipe de l'Université Dalhousie (maintenant rattaché à l'Université Ryerson de Toronto). Son équipe poursuit son travail auprès d'entreprises et d'organismes locaux afin de diffuser et d'exploiter les résultats de l'étude. ■

Pour obtenir plus d'information, communiquez avec Woytek Kujawski, directeur de projet à la SCHL, par téléphone au 613-742-5405 ou par courriel au wkujawsk@cmhc-schl.gc.ca. Un Point en recherche #65831 détaillant les résultats de l'étude est consultable au site Web : www.cmhc-schl.gc.ca/fr/.



Credit de photo : Woytek Kujawski, SCHL